



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΙΚΑ-ΕΤΑΜ

Αθήνα 20-12-2013  
Αριθ. Πρωτ. 6466/13  
Αριθ. Ερωτ. 54/13

### ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 453/2013

**Αριθμός Ερωτήματος :** Γ 31/1705/14/06/13 της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών

Υπηρεσιών , Διεύθυνση Τεχνικής και Στέγασης ,Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Αν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δύναται να εκμισθώσει ακίνητό του, του οποίου η χρήση έχει περιέλθει προσωρινώς , κατ'εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 3 και 4 εδ. δ' του δεκάτου άρθρου του Ν. 1955/1991, στην «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ» για τις ανάγκες κατασκευής του έργου «ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ».

Α. Κατά το ιστορικό, με την υπ'αριθμ. 10276/26-3-2009 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «*Προσωρινή Κατάληψη Χώρου για τις ανάγκες κατασκευής του ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Εργοτάξιο Προπαρασκευής και Παραγωγής Εργοταξιακού Σκυροδέματος*» (ΦΕΚ 231, τ. Αναγκ. Απαλ. Και Πολεοδ. Θεμάτων») απεφασίσθη η προσωρινή κατάληψη των εις αυτή αναφερομένων και ιδιοκτησίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εκτάσεων, κειμένων στον Δήμο Πυλαίας Θεσσαλονίκης και επί της συμβολής των οδών Αντώνη Τρίτση και Χάλκης, για τις ανάγκες κατασκευής και μέχρι την ολοκλήρωση του αναφερομένου έργου. Εις εφαρμογή της αποφάσεως και δυνάμει του από 30 Οκτωβρίου 2009 Πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής ,συνταχθέντος υπό των νομίμως προς τούτο εξουσιοδοτηθέντων υπό του ΙΚΑ και της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ» (ως και του ίδιας ημερομηνίας Πρωτοκόλλου καταγραφής υφισταμένης κατάστασης) , περιήλθε η χρήση του ακινήτου στην «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ». Περαιτέρω, εις απάντηση του υπ. Αρ. πρωτ. Γ 99/2387/5-10-2012 εγγράφου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (Δ/ση Τεχνικής και Στέγασης, Υποδ/ση Στέγασης), η «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ» κατέστησε γνωστό, δια του αρ. πρωτ. ΑΛΧ- 46706/19-11-2012 εγγράφου της, ότι «... η περάτωση του Έργου προβλέπεται να γίνει περί τα τέλη του έτους 2016. Στην παρούσα φάση αναπτύσσονται τα εργοτάξια του Μετρό Θεσσαλονίκης στο ανατολικό μέρος της πόλης, όπου βρίσκεται και η συγκεκριμένη έκταση την οποία θα χρησιμοποιήσουμε στο σύνολο της κατά το προσεχές διάστημα , προσωρινά, για τις ανάγκες του έργου μας, σύμφωνα με το νόμο.»

Β.α) Είς το άρθρο δέκατο, υπό τον τίτλο «Απαλλοτριώσεις Ιδιοκτησιών, του Ν. 1955/1991 «Ίδρυση Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εταιρεία» και ρύθμιση συναφών θεμάτων» (Α'112), της οποίας το καταστατικό εγκρίθηκε με το άρθρο δεύτερο του ίδιου νόμου και σκοπός αυτής είναι, κατά το άρθρο 2<sup>ο</sup> του Καταστατικού, ως συνεπληρώθη δια του άρθρου 35 του Ν. 3202/2003 (Α'284), η μελέτη, κατασκευή, λειτουργία κλπ. του δικτύου αστικού σιδηροδρόμου του Νομού Αττικής και του Νομού Θεσσαλονίκης, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι:

«1. Οι αναγκαιούσες ιδιοκτησίες για την εκτέλεση όλων των έργων που εμπίπτουν στους σκοπούς της Εταιρείας, που χαρακτηρίζονται ως έργα προφανούς δημόσιας ή κοινής ωφέλειας, απαλλοτριώνονται υπέρ της Εταιρείας...

2. 3 Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιεί για την εκτέλεση των έργων, και εφόσον είναι αναγκαίο, δημόσιες, δημοτικές και κοινοτικές εκτάσεις, καθώς και ακίνητα που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημόσιου δικαίου. Για τη χρήση αυτήν ουδεμία οφείλεται αποζημίωση ή τέλος. Η Εταιρεία υποχρεούται με δαπάνες της να αποκαθιστά χωρίς καθυστέρηση στην προτέρα κατάσταση οδούς, πλατείες κ.ά.

4. Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιεί, για τη δημιουργία εργοταξίων και, γενικά, για τις ανάγκες των έργων που εμπίπτουν στους σκοπούς αυτής και για όσο είναι αναγκαίο, ιδιωτικές εκτάσεις. Για τη χρήση αυτήν οφείλεται αποζημίωση...

Οι εκάστοτε αναγκαιούσες ιδιοκτησίες για προσωρινή χρήση και για την εκτέλεση των έργων της Εταιρείας καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και με τις οποίες μπορεί να ρυθμίζονται οποιεσδήποτε λεπτομέρειες σχετικά με την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.

5. Σε περίπτωση που τα αναφερόμενα στις παραγράφους 3 και 4 του παρόντος άρθρου δέκατου ακίνητα είναι μισθωμένα σε τρίτους, οι σχετικές συμβάσεις μισθώσεως λύονται προώρως, κατά παρέκκλιση από οποιαδήποτε άλλη διάταξη νόμου, μετά από εξάμηνη έγγραφη προειδοποίηση της Εταιρείας προς τους εκμισθωτές και τους μισθωτές. Για την πρόωρη αυτή λύση των μισθώσεων οφείλεται αποζημίωση στους μισθωτές, που ισούται με έξι (6) μηνιαία μισθώματα.

6. Μετά την συντέλεση της απαλλοτρίωσης η Εταιρεία μπορεί να ζητήσει την απόδοση των ακινήτων που απαλλοτριώθηκαν, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων περί νομής των διατάξεων του άρθρου 733 και των παραγράφων 1,2 και 5 του άρθρου 734 του Κ.Πολ.Δ...

Με την ίδια διαδικασία δύναται η Εταιρεία να ζητήσει την απόδοση των χώρων που πρόκειται να χρησιμοποιήσει προσωρινώς, σύμφωνα με τις παραγράφους 3,4 και 5 του παρόντος» (ως η παρ. 6 προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 16 του Ν. 2308/1995, Α'114).

β) Εξ' άλλου, κατ' άρθρο 574 ΑΚ, «Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα», και κατ' άρθρο 575 ΑΚ, «Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης».

Γ. Από της προαναφερόμενες διατάξεις των άρθρων 574 και 575 ΑΚ προκύπτει ότι με τη σύμβαση της μισθώσεως πράγματος αναλαμβάνουν την υποχρέωση, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή, ο μιν εκμισθωτής να παραχωρήσει στον μισθωτή την χρήση του μισθίου και να διατηρεί αυτό κατάλληλο για την συμφωνηθείσα χρήση, ο δε μισθωτής να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα. Ως παραχώρηση δε της χρήσεως νοείται η παράδοση της κατοχής του πράγματος κατά την διάρκεια της μισθωτικής σχέσεως.

Εξ' άλλου, δια των διατάξεων των παρ. 3 και 4 εδ. δ' του δεκάτου άρθρου του Ν. 1995/1991, ως ισχύει, προβλέπεται, κατόπιν εκδόσεως σχετικής υπουργικής αποφάσεως, η προσωρινή χρήση εκ μέρους της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ» αναγκαίων για την εκτέλεση το έργου «ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ» δημοσίων κλπ. εκτάσεων καθώς και ακινήτων που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

Εκ τούτων παρέπεται ότι ακίνητο, το οποίο έχει περιέλθει, κατ' εφαρμογή των τελευταίων διατάξεων, εις την κατοχή της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ», δεν είναι δυνατόν να παραχωρηθεί κατά χρήση δια το ίδιο χρονικό διάστημα υπό του ιδιοκτήτου αυτού εις τρίτο εις εκτέλεση συμβάσεως μισθώσεως μετά του τελευταίου. Θα πρόκειται δηλ. περί συμβάσεως της οποίας η εκπλήρωση της υποχρεώσεως του εκμισθωτή θα είναι αδύνατη και κατά την κατάρτιση της μισθώσεως και κατά τον χρόνο κατά τον οποίο θα πρέπει να παραχωρηθεί η χρήση του μισθίου (αρχική αδυναμία παροχής) με τις εντεύθεν νόμιμες συνέπειες.

Δ. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, και καθ' όσον αφορά την προκειμένη περίπτωση, εφ' όσον η χρήση του ακινήτου δεν ανήκει στο ΙΚΑ αλλά έχει περιέλθει προσωρινώς, κατ' εφαρμογή των προαναφερομένων διατάξεων του Ν. 1955/1991, ως ισχύει, στην «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ» για τις ανάγκες κατασκευής του έργου «ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ», δεν θα είναι δυνατή η παραχώρηση αυτής δια το ίδιο χρονικό διάστημα υπό του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εις τρίτο εις εκτέλεση τυχόν συναφθησομένης μετ' αυτού (τρίτου) συμβάσεως μισθώσεως.

Ο Νομικός Σύμβουλος ΝΣΚ

Παρασκευάς Βαρελάς